

L'élection présidentielle 2017



Même si elle ne tient pas dans les débats le rôle que souhaiterait SNL, la question du logement figure en bonne place dans les programmes des candidats à la Présidentielle. Il nous a donc semblé utile et nécessaire de visiter et interroger dans ce dossier ceux (faute de place suffisante pour aborder les autres) des cinq « principaux » candidats (pages 5 à 7). Quels qu'ils soient, les résultats de l'élection présidentielle, et ceux des législatives à suivre, impacteront l'action de SNL contre le mal-logement. Et infléchiront, ou pas, la politique du logement dans le sens de la revendication (cf. article ci-dessous) – portée par SNL avec d'autres associations – de la nécessité d'un rééquilibrage d'envergure de cette politique en faveur des familles les plus démunies.

Pour une politique de lutte contre le mal-logement : les positions de SNL

État des lieux

La production de logements sociaux a obtenu en 2016 ses meilleurs résultats depuis 20 ans : 120 000 pour la France entière, 36 200 sur l'Ile-de-France.

Des résultats qui, selon le 22^e rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre sur le mal-logement, indiquent de « réels efforts » de la part des pouvoirs publics, mais qui restent cependant « insuffisants » - en quantité comme en qualité, pour surmonter la crise et répondre aux besoins et attentes des ménages.

En quantité : en Ile-de-France, le nombre de demandes de logement social actives s'élève fin 2016 à 680 000, soit une augmentation de +7 % par rapport à 2105.

En qualité : sur le total de 36 200 logements sociaux produits en 2016 dans la région, seuls 11 300, soit 31 %, sont des logements très sociaux de type PLAI (Plan locatif aidé d'insertion), alors que 75 % des demandeurs de logement social ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI ; et sur ces 11 000 logements PLAI, seuls 6 800 sont des « logements familiaux » : la production continue donc d'être très

largement en décalage par rapport aux besoins et aux capacités des demandeurs. En outre, d'autres menaces se précisent : la réduction de la capacité de financement de l'accompagnement social dans le contexte de la baisse des dotations de l'Etat aux collectivités territoriales ; l'arrêt de la contribution de la Région Ile-de-France à la production de logements sociaux dans les communes ayant atteint le quota de 25 % de la loi SRU ; l'avenir de l'allocation logement (APL), dont des candidats à la Présidentielle programment la suppression, etc.

Les positions de SNL

La demande de SNL et d'autres organisations (FAP, Secours catholique, FAPIL, FNARS, etc.), telle qu'elle s'est exprimée en particulier dans le cadre de l'élaboration du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement pour les six ans à venir (2017-2023), est donc un rééquilibrage d'envergure en faveur des familles les plus démunies - en termes de construction, de production et d'attribution de logements adaptés, de réajustement des allocations

logement et de maintien d'un financement de l'accompagnement social.

D'où la demande des associations de réorienter en ce sens la politique du logement : revaloriser les aides à la pierre (qui, contrairement à leur doublement promis par le candidat Hollande, ont régressé à 200 millions durant le septennat) ; favoriser la mobilisation du parc privé ; garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues, en exigeant des représentants de l'Etat qu'ils exercent auprès des acteurs (communes, bailleurs) leur pouvoir de faire appliquer les lois (DALO, SRU, Egalité et citoyenneté) ; financer la rénovation thermique des logements ; renforcer la solidarité entre les territoires pour promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements ; et soutenir le développement des associations.

C'est en fonction des réponses qu'ils sont susceptibles d'apporter à ces demandes que peuvent être lus et évalués les programmes sur le logement des principaux candidats à la Présidentielle présentés pages suivantes, ainsi que la position des candidats aux Législatives des 11 et 18 juin.

Dossier réalisé par Cécile Boa, bénévole GLS 15^e et François Meekel, GLS 11^e Basfroï.



Illustration : Sophie Rueter

Logement : les propositions des cinq « principaux » candidats

À consulter page 7 : le tableau de synthèse des programmes.



François Fillon :
« La première façon de régler le problème du logement, c'est de régler celui de l'emploi »

DR

François Fillon souhaite réduire le rôle de l'Etat et renforcer celui des collectivités locales : il veut « assouplir » les normes et les contraintes pesant selon lui sur l'investissement et le marché locatif à l'aide d'incitations fiscales et de taux bancaires adaptés. Son objectif semble plus de favoriser, en zones tendues, le logement intermédiaire à destination des classes moyennes, que le logement social, sur lequel il n'avance aucune prévision chiffrée, mais dont il veut « ouvrir l'accès aux personnes les plus démunies ». Il prévoit, en abaissant le plafond de ressources permettant d'accéder au logement social, d'en diminuer le nombre de demandeurs ; il veut en même temps généraliser, pour les familles résidant en HLM et disposant de revenus trop élevés, l'application d'un « sur-loyer »

justifiant (en principe) leur sortie vers le logement intermédiaire et le privé. Son approche se veut ainsi en rupture avec la politique de François Hollande en la matière, qualifiée par lui de « catastrophique » : il propose d'abroger la loi ALUR définissant l'encadrement des loyers, et lui substituer un « bail homologué ». Le candidat Fillon juge irréaliste l'objectif de construction de 500 000 logements sociaux par an. Pour lui, il faut s'adapter aux réalités locales et abroger la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) qui impose aux communes urbaines - et non rurales - un seuil de 25% de logements sociaux.



Benoît Hamon :
« Pas de lutte efficace contre le mal logement sans lutte contre la pauvreté »

DR

Benoît Hamon prévoit la construction de 150 000 logements sociaux par an,

dont 130 000 « très sociaux ». Il axe aussi sa politique sur les logements destinés aux jeunes (+60 000/an), et aux personnes âgées par l'adaptation de 150 000 logements pour le « vieillissement ». Il s'engage au total à allouer 1 milliard d'euros par an à la construction, et à créer un Comité régional de l'habitat et de l'hébergement dans chaque région pour atteindre un objectif de 500 000 logements par an, en faisant de la rénovation thermique une de ses priorités. Dans les six mois suivant son élection, il organisera à cet effet une conférence sur le logement avec les acteurs de l'immobilier et le gouvernement.

Sous son quinquennat, on étendra le dispositif d'encadrement des loyers (loi ALUR) – actuellement appliquée à Paris et à Lille – à toutes les « zones tendues », c'est-à-dire aux 13 métropoles : les contrôles ainsi que les droits des locataires seront renforcés.

Benoît Hamon juge le dispositif Pinel budgétivore et veut en évaluer l'efficacité : il propose, en attendant, un moratoire sur les mesures 2017. Ce type de disposi-

tif ne doit s'appliquer selon lui que dans les zones à forte demande, et pour les logements familiaux. Il propose de durcir la fiscalité - qu'il considère comme un « outil redistributif » - en doublant les taxes sur les logements vacants. Et il souhaite encadrer la profession d'agent immobilier pour améliorer l'accès « aux droits et aux informations des locataires et des acquéreurs ».



Emmanuel Macron : « Il faut créer "un choc d'offres" »

Emmanuel Macron prône une stratégie quinquennale où « stabilité ne veut pas dire immobilisme ». Il vise à créer un « choc d'offres » : en témoigne le projet d'un bail « mobilité professionnelle » de 3 mois à un an pour des personnes en CDD ou intérim ; ainsi que celui d'un bail « spécial jeunes » pour 30 000 logements jeunes à créer dans le parc social : mais ces nouveaux types de baux portent le risque, comme l'a pointé Christophe Robert (Fondation Abbé Pierre), de précariser les locataires.

Pour le logement social, E. Macron constate que l'Etat dépense par an 1,3 milliard € pour le logement d'urgence contre 200 millions pour les logements sociaux : il veut inverser cette logique, notamment en créant 10 000 places en pensions de famille en 5 ans, pour un investissement de 25 à 30 millions € par an. Il propose de même de porter sur le quinquennat le nombre de logements en intermédiation locative* de 25 000 à 65 000. En ce qui concerne l'encadrement des loyers (loi ALUR), il veut évaluer l'effet d'un dispositif qui, malgré son « impact positif », a selon lui des « effets pervers » (13 % d'appartements locatifs retirés du marché). Il relève enfin que la crise du logement ne se résorbera qu'en construisant surtout dans les 3 zones où cela est nécessaire, l'Ile-de-France (30 000 logements), PACA (15 000) et la frontière suisse. Mais atteindre de tels objectifs ne peut, selon lui, se faire sans raccourcir les procédures

administratives et mener une politique ancrée dans les particularités de chaque territoire.

* *Intermédiation locative : location au parc privé d'un logement par une association qui y installe et accompagne un ménage en réinsertion.*



Jean-Luc Mélenchon : « Sortir le logement de la spéculation »

DR

Jean-Luc Mélenchon vise un contrôle accru par l'Etat des transactions du privé et du foncier, à travers une série de mesures anti-spéculatives sur le plan législatif (interdiction des ventes à la découpe, réquisition des logements vacants, etc.), et sur le plan fiscal (arrêt des aides fiscales à l'investissement locatif privé type Pinel, imposition des « locations touristiques » et des hautes transactions immobilières, etc.) : la mise en place d'agences foncières régionales doit en outre permettre d'agir sur les prix du foncier en étudiant la possibilité pour ces agences d'acquérir chaque terrain mis en vente, le but étant de développer un patrimoine foncier public échappant à la spéculation.

En ce qui concerne la production de logements, Mélenchon envisage d'investir 18 milliards d'euros pour construire 200 000 logements sociaux / an, et pour en réhabiliter 700 000 destinés à devenir à énergie positive. Il souhaite renforcer la loi SRU et les amendes des communes récalcitrantes. Il veut étendre l'encadrement des loyers à la baisse et faire reculer le loyer médian de 20 % (ce qui, selon les spécialistes de la Fondation Abbé Pierre, équivaudrait à une baisse des loyers de 40 %). Il propose - pour contrebalancer - de faire la « sécurité sociale du logement » : instaurer une véritable « garantie universelle » des loyers, par le biais d'une caisse de solidarité nationale qui permettra d'avoir tout au long de sa vie droit à un logement social et de couvrir les impayés de loyers. Il propose enfin d'interdire les expulsions locatives et

d'inscrire le droit au logement (au même titre que le droit de propriété) dans la Constitution.



Marine Le Pen : « Réserver prioritairement aux Français l'attribution du logement social »

DR

Le Front national se démarque avant tout par sa politique d'attribution de logement social. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle la FAP ne l'avait pas convié le 31 janvier 2017 à la remise de son 22^e Rapport annuel sur le mal-logement.

Sa proposition phare est la priorité nationale pour le logement social. Pour le Front national, il existerait une préférence étrangère pour l'attribution des logements sociaux. « Cette assistance ne doit en aucun cas être étendue aux étrangers en situation irrégulière ni à tous les immigrés en situation régulière ». À ces derniers un logement peut être attribué à des conditions définies par la loi, mais il n'est pas question d'en faire une généralité.

Pour assurer la transparence des conditions d'attribution des logements sociaux, les réunions d'attribution seront publiques et les listes des bénéficiaires seront mises à la disposition des mairies. Pour encourager l'accès à la propriété, le Front national veut instaurer un chèque premier-logement qui permettrait aux jeunes primo-accédants de bénéficier d'un crédit d'impôt sous conditions de ressources.

Des avantages fiscaux locatifs seront accordés en contrepartie d'obligations sociales. Et « une fiscalité modérée des collectivités locales (taxe foncière) permettrait de garantir une rentabilité locative attrayante ».

« L'Etat stratège définira une politique d'aménagement du territoire » qui favorisera la construction du neuf dans les zones désertées et surtout rurales. Les immeubles construits entre les années 50 et 70 seront détruits et remplacés.

SYNTHÈSE DES PROGRAMMES SUR LE LOGEMENT DES 5 «PRINCIPAUX» CANDIDATS

Construction, prod.	Fillon	Macron	Hamon	Mélenchon	Le Pen
Chiffres prévisionnels logements sociaux	Pas de référence dans le programme publié.	+ 15 000 logts sociaux / an en Ile-de-France.	150 000 logts sociaux, dont 130 000 très sociaux.	200 000 logts PLAI et PLUS / an, dont 40% en zones tendues.	Pas de référence dans le programme publié
Logements jeunes actifs / étudiants	Pas de référence dans le programme publié.	80 000 (construction) 30 000 (création dans le parc social).	60 000 logements jeunes / étudiants en 5 ans.	15 000 logements jeunes / an.	« Protection logement-jeune ». Logements étudiants.
Financement de l'État, aides à la pierre	Fin des aides pour la construction de logts sociaux dans les communes saturées (loi SRU).	Concentration « sur les plus faibles loyers et dans les zones de plus forte demande ».	Augmentation. Objectif => 1 Md €	Augmentation	Achat de 1% du parc HLM chaque année par ses locataires.
Législation	Fillon	Macron	Hamon	Mélenchon	Le Pen
Encadrement des loyers (Loi ALUR)	Abrogation de la loi ALUR.	Evaluation de l'encadrement des loyers.	Renforcement dans les métropoles.	Renforcement à la baisse.	Pas de référence dans le programme publié.
Loi SRU	« Démontage » : assouplissement du % de LS prévus en fonction des territoires.	Maintien de la loi SRU.	Renforcement à 30 % pour zones tendues. Substitution de l'État aux maires pour les permis de construire. [J-L.M : constitutionnalisation du droit au logement]		Pas de référence dans le programme publié.
Fiscalité : dispositif Pinel, taxe d'habitation...	Maintien du Pinel. TVA à taux réduit pour le logement locatif intermédiaire et l'accès des locataires HLM à la propriété.	Taxe habitation : exonération pour un couple avec deux enfants et un revenu fiscal de 5000 € / mois.	Moratoire sur le dispositif Pinel. Aide fiscale pour la construction de logements familiaux sur des territoires.	Arrêt du dispositif Pinel. Taxes sur les locations touristiques (Airbnb)	Taxe d'habitation : baisse pour les plus modestes et gel de son augmentation
Urbanisation	Fillon	Macron	Hamon	Mélenchon	Le Pen
Politique du logement	Logements intermédiaires en zones tendues pour classes moyennes. Politique active de vente des logements HLM à leurs locataires. Politique du « logement d'abord »	10 Mds € pour les 450 quartiers Politique de la Ville identifiés). Politique du « Logement d'abord ».	Quartiers Politique de la Ville (QPV) : 10 Mds € et 20 000 emplois associatifs.	Plan éradication du logement insalubre et de renouvellement urbain. Participation des citoyens aux PLU et aux projets de rénovation du quartier les concernant.	Rééquilibrer la politique de la ville vers les zones diversifiées et rurales. Faciliter la vente des logements HLM à leurs locataires (1% du parc / an).
Précarité énergétique	Généralisation du « chèque-énergie »	Rénovation 50% des « logements-passoire ». Audit gratuit pour tout propriétaire	« Bouclier énergie » pour que les ménages mal-logés ne dépensent pas plus de 10% de leurs revenus en énergie.	Isolation : 700 000 logements. Plan de financement massif des projets de développement durable de l'habitat.	Isolation de l'habitat : une des priorités budgétaires du quinquennat.
Logement social	Fillon	Macron	Hamon	Mélenchon	Le Pen
> Attribution > Intermédiation locative > Hébergement	Attribution des logements par les maires. Baisse du plafond de ressources pour diminuer le nombre de demandeurs.	Attribution par cotation. Intermédiation locative : + 40 000 places. Pensions de famille : + 10 000 places	15 000 places d'hébergement pérenne.	Développement de l'intermédiation locative pour mobiliser le parc privé	Attribution du logement social en priorité aux Français, sans effet rétroactif, vers les publics qui en ont le plus besoin.
Loyers et baux	Fillon	Macron	Hamon	Mélenchon	Le Pen
> Gestion locative > Expulsions	« Bail homologué » : avantage fiscal au propriétaire selon la faiblesse du loyer pratiqué. Accélération des procédures d'expulsion.	Bail de mobilité professionnelle de 3 mois à un an. Bail « spécial jeunes » non renouvelable (pour 30 000 logements / jeunes créés dans le parc social).	« Garantie universelle » de sécurisation des locataires et propriétaires.	« Garantie universelle » des loyers. Plafonnement des loyers HLM à 20% du revenu des ménages. Interdiction des expulsions sans relogement.	Appliquer réellement l'obligation de jouissance paisible sous peine de déchéance du bail.
Aides à la personne	Fillon	Macron	Hamon	Mélenchon	Le Pen
> Politique de gestion > APL : allocations logements	Allocation unique regroupant RSA, ALS, APL... plafonnée selon les ressources du travail. APL maintenues pour les personnes non concernées par « l'allocation unique »	APL : maintien mais ciblage à terme (du fait de leur effet inflationniste) vers les personnes le nécessitant vraiment.	Maintien des APL. Instauration du revenu universel.	Revalorisation des APL. Suppression du mois de carence avant la perception des premières APL.	Suppression de la prise en compte du patrimoine dans le calcul des APL. Revalorisation de 25% des APL pour les jeunes jusqu'à 27 ans.